

Structuurontwerp

Het Beekdal

Vilente

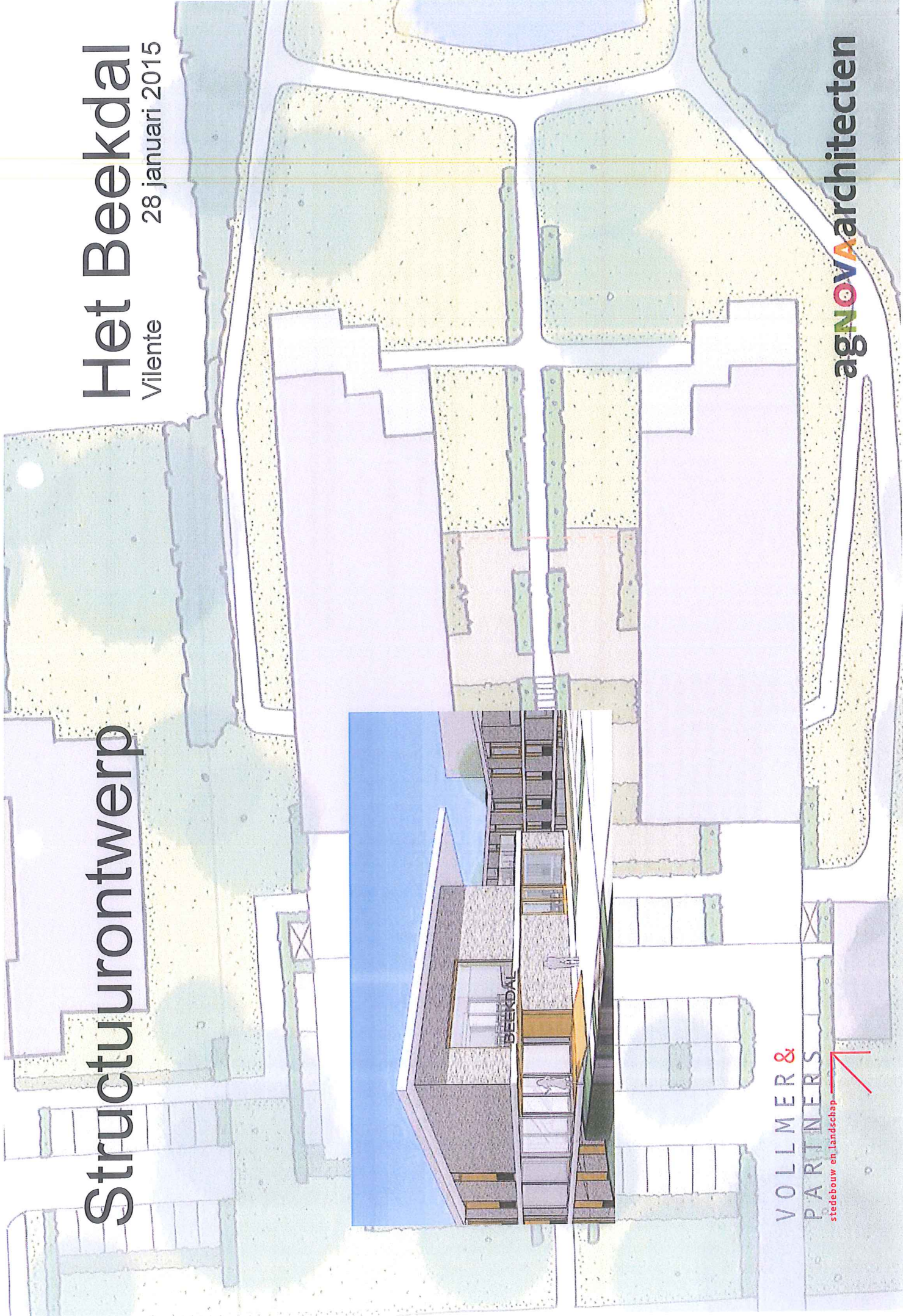
28 januari 2015



VOLLMER &
PARTNERS
stedenbouw en landschap



agnovaarchitecten



Voorwoord

Op 18 augustus 2014 hebben wij voor het eerst de nieuwbouwplannen voor het Beekdal in Heesum gepresenteerd. (conclusie zie hiernaast)
Op 15 oktober is hetzelfde plan aan omwonenden gepresenteerd en kort daarvoor zijn ook de bewoners en medewerkers op de hoogte gebracht.

Wij waren blij met de vele positieve reacties op de stedenbouwkundige uitgangspunten en impressiebeelden. Er waren ook een aantal kritische kanttekeningen die zowel door de CRK en de omwonenden zijn gemaakt. Kort samengevat waren dat de volgende punten;

- 1 verduicht bebouwingsbeeld (CRK)
- 2 ver het beekdal in (omwonenden en CRK)
- 3 gebouwconstellatie (CRK)

In ons nieuwe Structuur Ontwerp denken wij op alle kritische kanttekeningen een passend antwoord te hebben gevonden. Hierbij hebben wij ook de positieve opmerkingen die er waren meegenomen in het nieuwe plan.

De belangrijkste aanpassingen zijn;

- A het beperken van het aantal woningen met een Plus van 50 naar 28, in plaats van 3 gebouwen is er nu 1 gebouw met woningen met een Plus.
- B het Beschermd Wonen zijn nog maar 2 gebouwen in plaats van 3.
- C alle gebouwen steken veel minder diep het beekdal in.
- D de gebouwconstellatie is veranderd waardoor er meer zicht is op het beekdal en meer lucht tussen de gebouwen

Conclusie CRK 18-08-2014

Een herontwikkeling van de locatie biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De geformuleerde uitgangspunten en ambities sturen daar ook op aan. De commissie concludeert dat de voorgestelde opzet nog niet voldoet aan de uitgangspunten en op hoofdlijnen een te verduicht beeld laat zien. Het bouwprogramma is, qua functie en omvang nog niet definitief en ligt nog ter beoordeling bij de gemeente. De commissie is het er nog niet definitief over eens of de oorzaak van het te verdichte bebouwingsbeeld ligt aan de omvang van het programma in absolute zin, of de keuze het programma in een groot aantal bouwvolumen onder te brengen. Een nadere massastudie, waarbij meerdere gebouwconstellaties worden bestudeerd kan daar wellicht duidelijkheid over bieden. Met belangstelling wordt de verdere ontwikkeling tegemoet gezien.

Inhoudsopgave

voorwoord	
hoofdstuk 1	4
hoofdstuk 2	21
hoofdstuk 3	28
hoofdstuk 4	31

landschap en stedenbouw

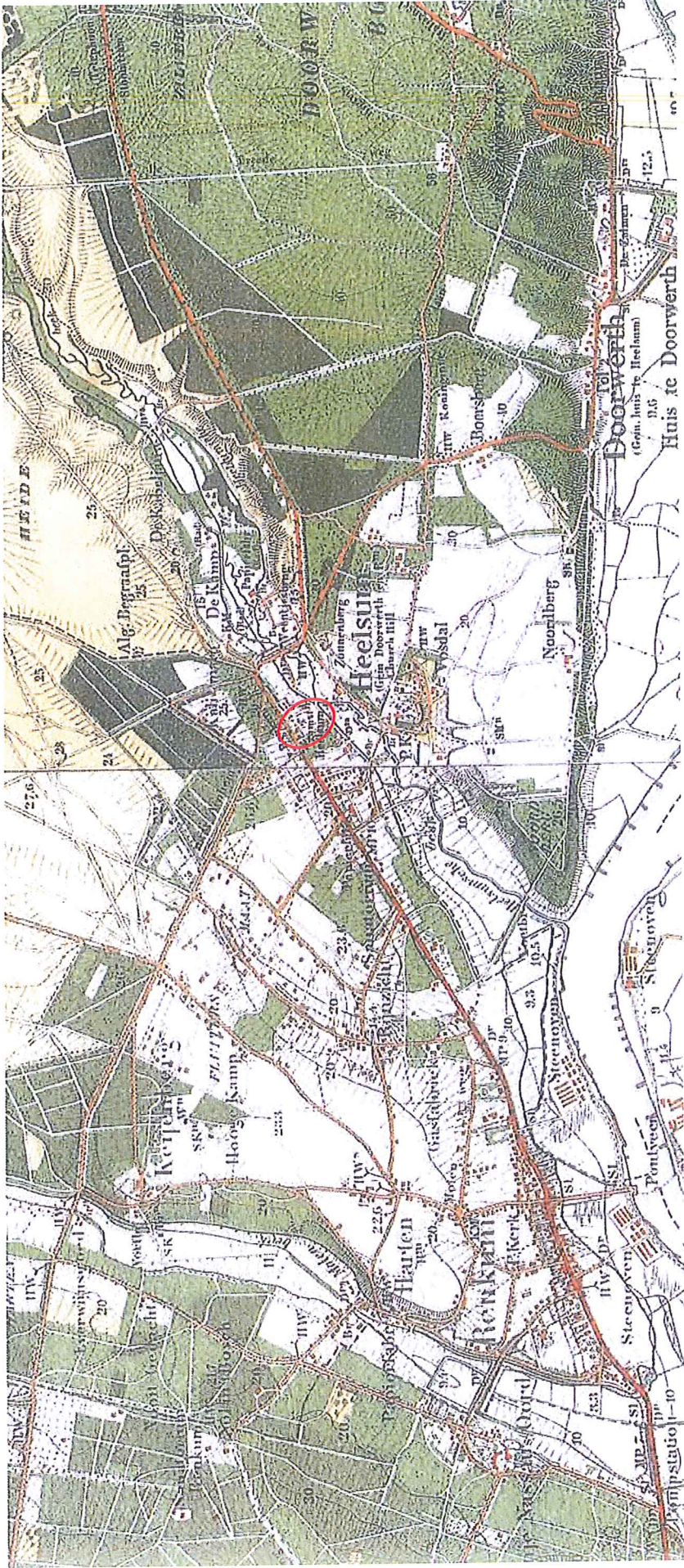
beschermd wonen

wonen met een plus

impressiebeelden

Hoofdstuk 1

landschap en stedenbouw

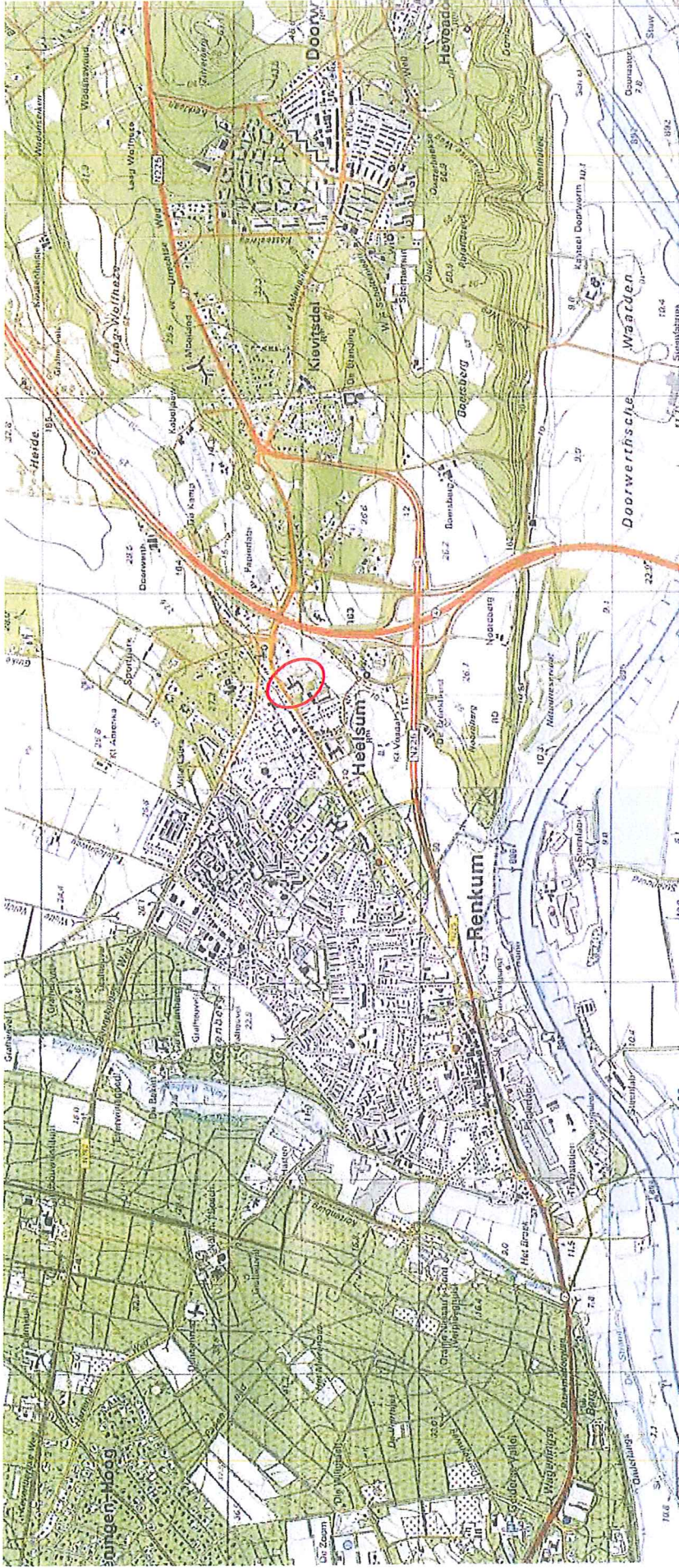


Ontstaan

Heelsum ligt aan de zuidwestzijde van de Veluwe. Grote delen van de Veluwe bestaan uit stuwwallen, die zo'n 150.000 jaar geleden ontstaan zijn in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Smeltwater dat van het ijs afkwam, nam zand en grind mee en liet dit achter op de flanken van de stuwwallen in de vorm van waaiers. Heelsum ligt op één van deze spoelzandwaaiers. De locatie ligt op de overgang van de stuwwal naar het beekdal van de Heelsumse beek die uitmondt in de Neder - Rijn. Aan deze ligging dankt het terrein haar fraaie natuurlijke reliëf.

Het dorp Heelsum is ontstaan aan de oostzijde van de Heelsumse beek. Naast de vestiging van papiermolens aan de Heelsumse beek zijn er ook woningen aan de westzijde van de Heelsumse beek gebouwd langs het huidige tracé van de Kerkweg. Na 1850 was de bloeitijd van de papierindustrie (aan de beek) over en legde Heelsum zich toe op de tabaksteelt, welke dertig jaar later weer verdween.

Heelsum is van een agrarische gemeenschap uitgegroeid tot een villadorp met een voornamelijk organisch gegroeide opzet. Begin 1900 verrezen in Heelsum veel villa's, vooral langs de Utrechtseweg en werd Heelsum een rustig villadorp. In 1920 werden er ook arbeiderswoningen gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog nam het ruimtebeslag sterk toe, wat leidde tot de verkaveling van binnengebieden en de bouw van enkele grootschalige verzorgingshuizen en serviceflats. Het centrum van Heelsum ligt sindsdien aan de Utrechtseweg.

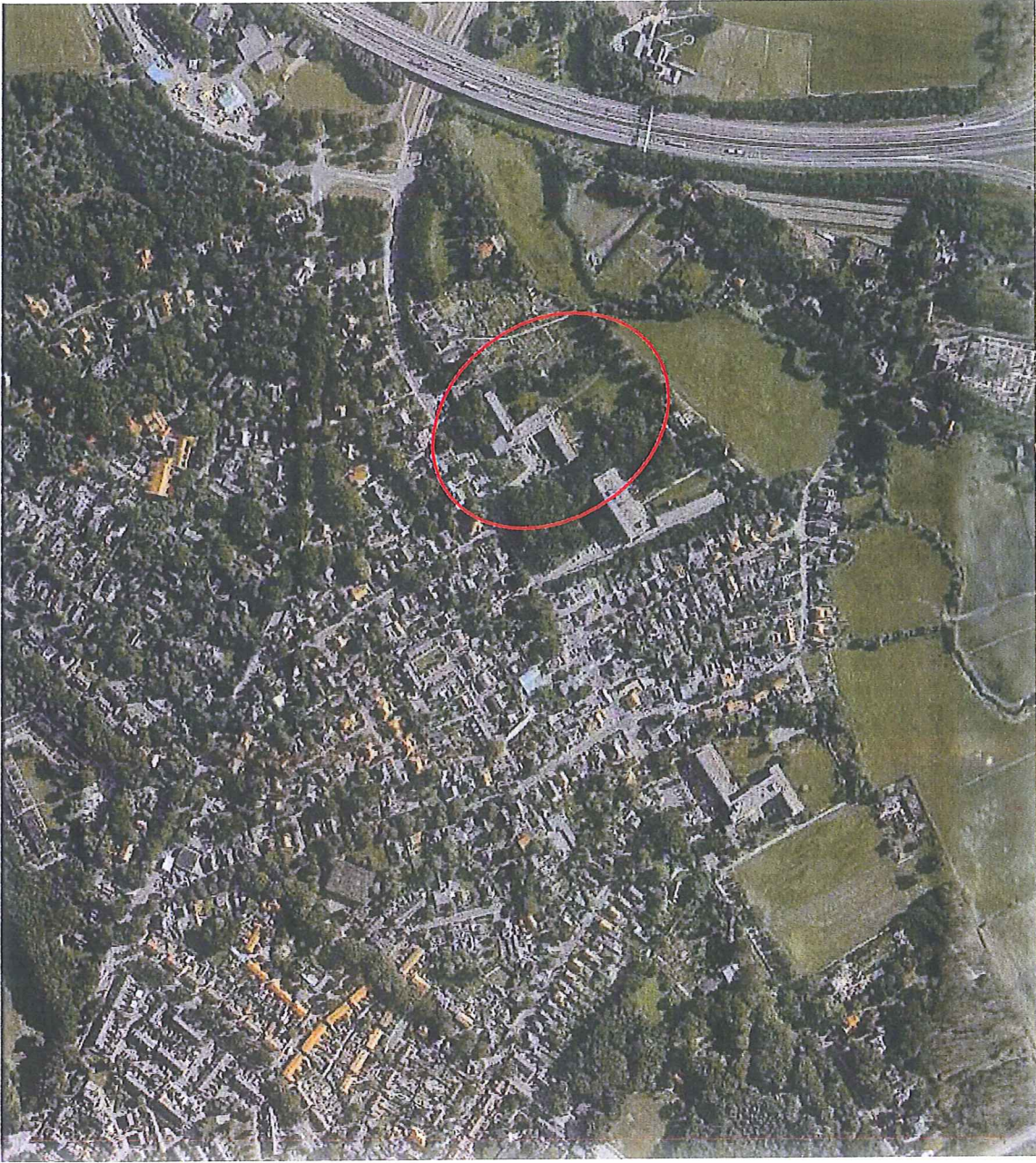


De locatie ligt aan de Utrechtseweg in Heelsum. De locatie ligt tussen de doorgaande dorpsweg en het beekdal van de Heelsumse Beek. Aan de westzijde van het terrein ligt het appartementencomplex 'de Koningshof', bedoeld voor zelfstandig wonen met de mogelijkheid hulp in te kopen. Aan de oostelijke zijde van het plan ligt in het lint een aantal woningen, met daarachter een volkstuincomplex.

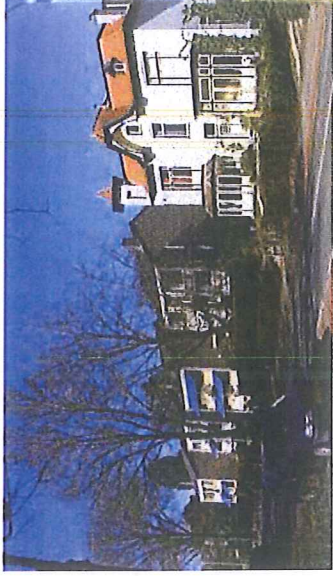
Aan de noordzijde grenst de locatie aan het dorpslint, met het winkelcentrum van Heelsum om de hoek. De bebouwing langs de doorgaande Utrechtseweg is dorps en zeer divers in uitstraling en massa. Kenmerkend is de orthogonale gerichtheid op de weg.

De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit een verzorgingshuis van drie tot vijf lagen. Het verzorgingshuis strekt zich uit langs de Utrechtseweg. Daardoor is er geen relatie met of doorzicht naar het achterliggende landschap. Aan de zijde van de Utrechtseweg zijn de entree en parkeervoorzieningen georganiseerd.

Het terrein kent een parkachtige inrichting met een fraaie structuur van boomgroepen, grasvelden en paden. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het groene en open beekdal.



Luchtfoto plangebied en omgeving



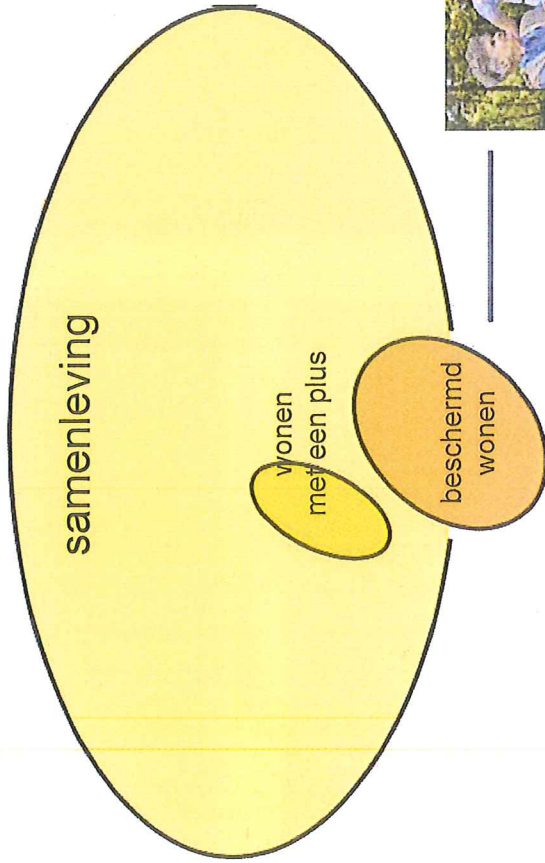
Het afwisselende lint langs de Utrechtseweg



Het groene en open beekdal



De huidige bebouwing, een front tussen lint en beekdal



Schema: integratie van de doelgroepen

Inpassing

Vilente wil de locatie in Heelsum gaan herontwikkelen. Daarbij wordt in de eerste fase gestreefd naar een nieuwbouw in de categorie "Beschermd wonen" voor 80 cliënten. In de tweede fase kunnen ca. 30 eenheden "Wonen met een plus" worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing zal daarbij gefaseerd plaatsmaken voor de nieuwbouw.

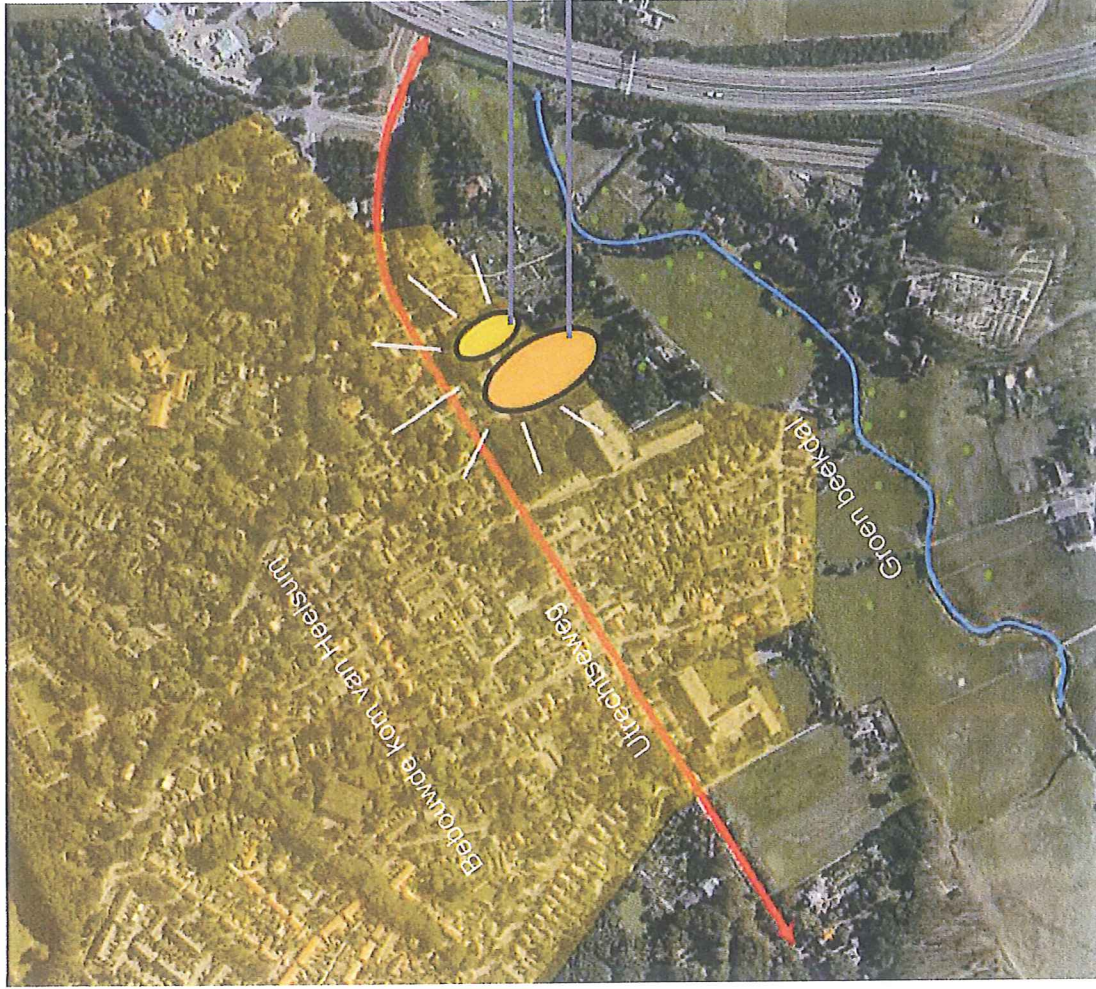
De locatie biedt voor de genoemde herontwikkeling veel aanknopingspunten. Aan de ene zijde grenst de locatie aan het levendige dorpslint, met het winkelcentrum van Heelsum om de hoek. Aan de andere zijde grenst de locatie aan een groen en open beekdal, dat (ondanks het verkeerslawaaï) getypeerd kan worden als rustgevend. Een bijzonder gegeven op deze locatie is het natuurlijke reliëf. Al deze omgevingsfactoren willen wij benutten om te komen voor de meest optimale inpassing van de doelgroepen.

Centraal staan de vragen:

- 1: Welke inpassing passen het beste bij de verschillende doelgroepen
- 2: Hoe geef je de omgeving optimaal vorm zodat een "helende omgeving ontstaat".

Bij de doelgroep "Wonen met een plus" een zo vanzelfsprekend mogelijke ligging in de gewone woonomgeving. Daarom krijgt deze doelgroep een positie voor aan de Utrechtseweg. Het "Wonen met een plus" wordt gerealiseerd in een urban villa. Door op de begane grond een gezondheidscentrum onder te brengen, wordt de relatie met het dorp versterkt en ontstaan kansen voor "omgekeerde integratie".

Voor de doelgroep Beschermd wonen past een ligging tegen de samenleving aan, maar niet er midden in. Een passende plek wordt gevonden in het overgangsgebied tussen het lint en het beekdal. De doelgroep wordt niet verborgen op het achterterrein, maar krijgt een voordeur aan de straatzijde. De groepen meanderen rond groene binnentuinen waar volop ruimte is voor ontmoeting, beleving en beweging.

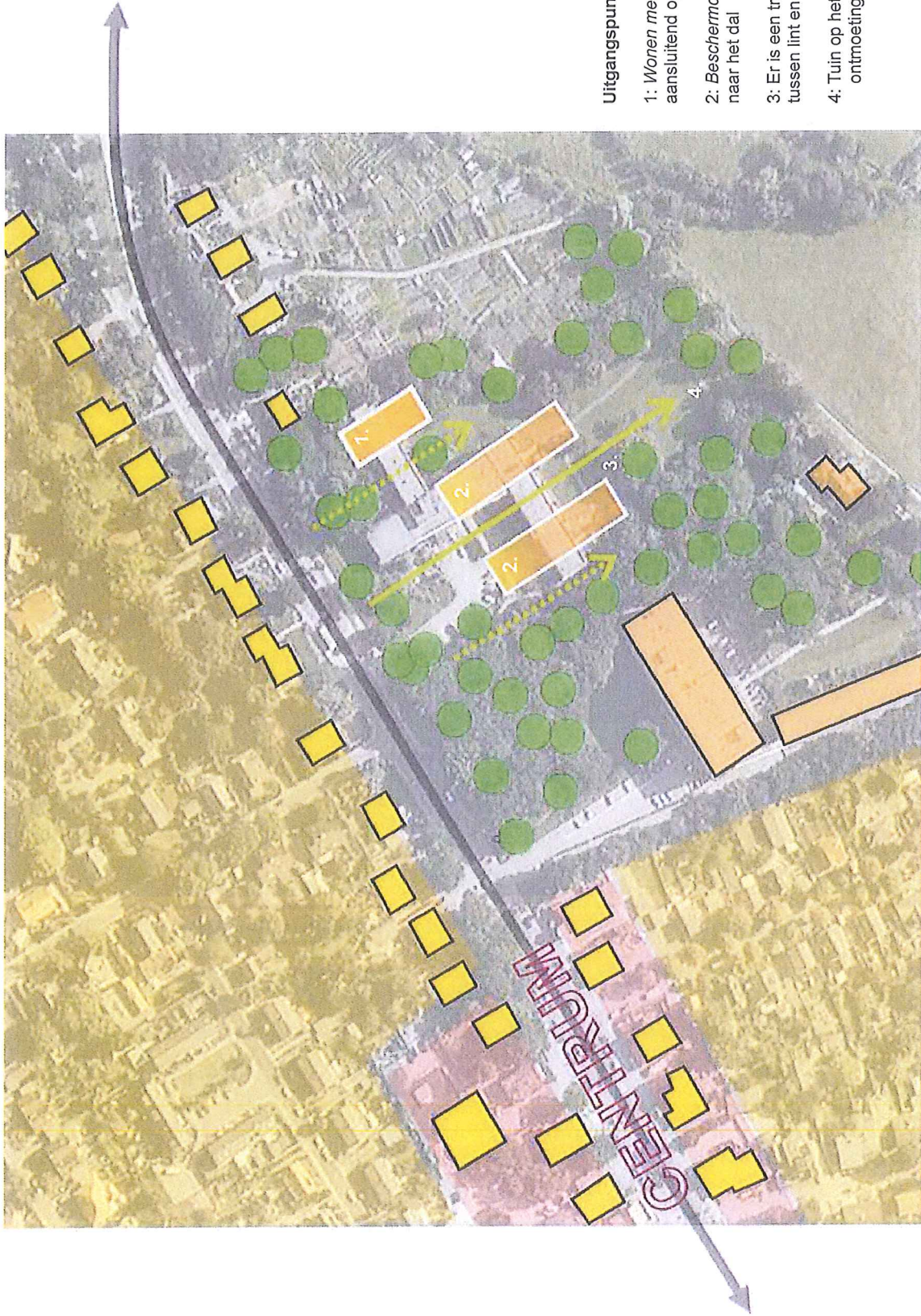


Inpassing Wonen met een plus:

In de samenleving, aan het lint.

Inpassing Beschermd wonen:

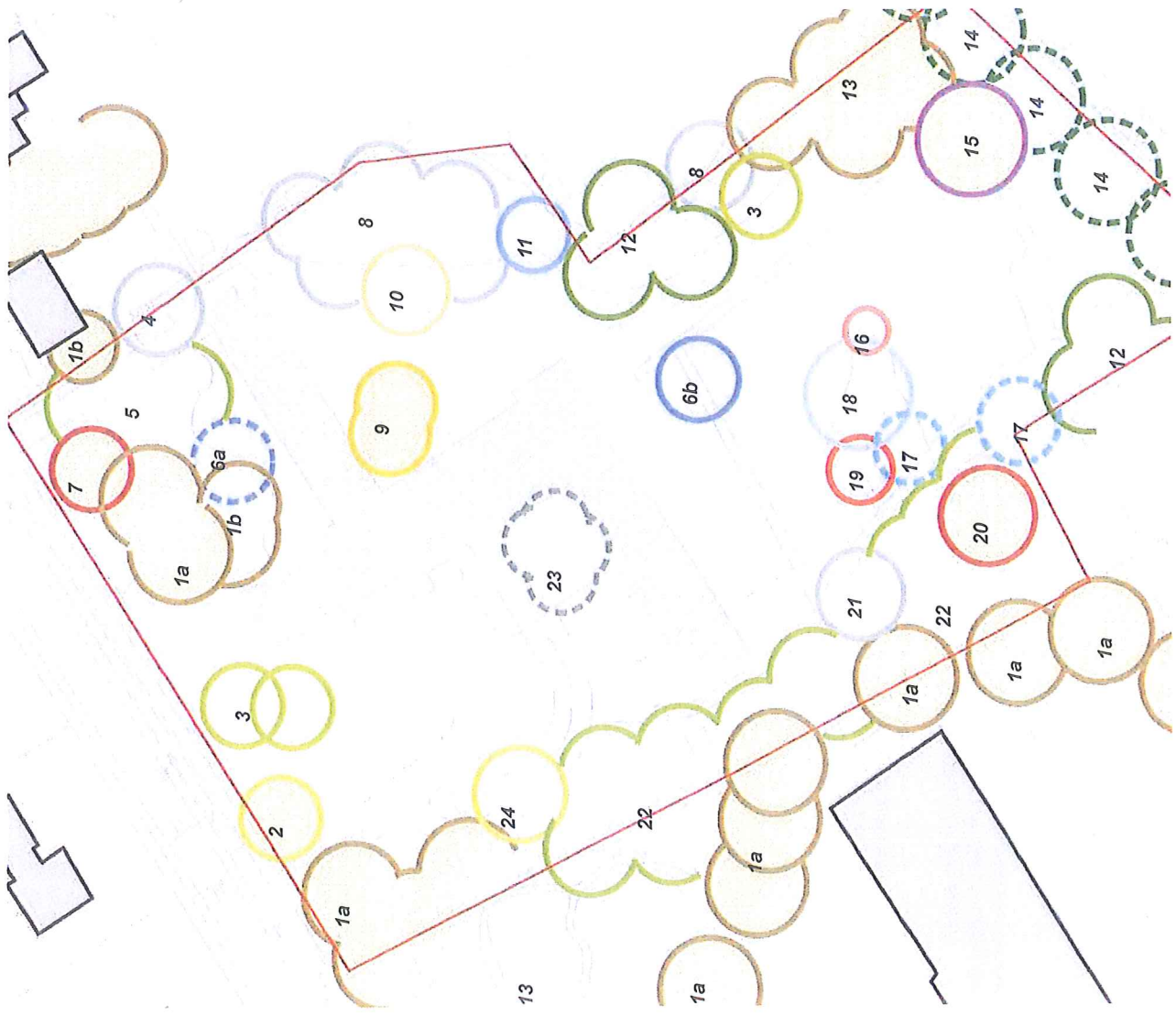
In de samenleving,
aan het lint,
op de overgang naar het groen.



Uitgangspunten stedenbouwkundige inpassing:

- 1: *Wonen met een plus* komt aan de oostzijde, aansluitend op het lint
- 2: *Beschermwd wonen* ligt op de overgang van het lint naar het dal
- 3: Er is een transparante opzet, met open relatie tussen lint en beekdal
- 4: Tuin op het achterterrein voor beweging, ontmoeting, therapie

Stedenbouwkundige inpassing



Inmeting en boomwaardering
(Hoogendoorn Boomadvies)

● Waardevolle bomen

Boominventarisatie

○ Bomen, behoudenswaardig

○ Bomen, niet behoudenswaardig

Nr.	Soort	Grootte	Bijzonderheden
1a:	Eik	L	kruinen één geheel
1b:	Eik	M/L	kruinen één geheel
2:	Robinia	M/L	
3:	Berk	M/L	volgroeid
4:	Esdoorn	L	
5:	gemengd (esdoorn, kastanje, etc.)	M	
6a:	Linde	M/L	matige staat
6b:	Linde	M	
7:	Beuk	M	rode beuk
8:	Esdoorn	M	
9:	Magnolia	L	
10:	Valse christusdoorn	M	
11:	Tamme kastanje	M	
12:	Spar	M	
13:	Eikenbosje	M/L	kruinen één geheel
14:	Populier	XL	volgroeid
15:	Catalpa	L	eyecatcher
16:	Pruikenboom	M	
17:	Kastanje	M/L	bloedingsziekte
18:	Esdoorn	L	geveerd blad
19:	Esdoorn	M/L	rode esdoorn
20:	Beuk	L	rode beuk
21:	Esdoorn	L	
22:	gemengd (krent, hazelaar, esdoorn)	S/M/L	overwoekerd door hedra
23:	Plataan	S	leiboom
24	Robinia	M/L	



Magnolia



Bomenrand met forse eiken



Bomen op het voorterrein

Inventarisatie bomen

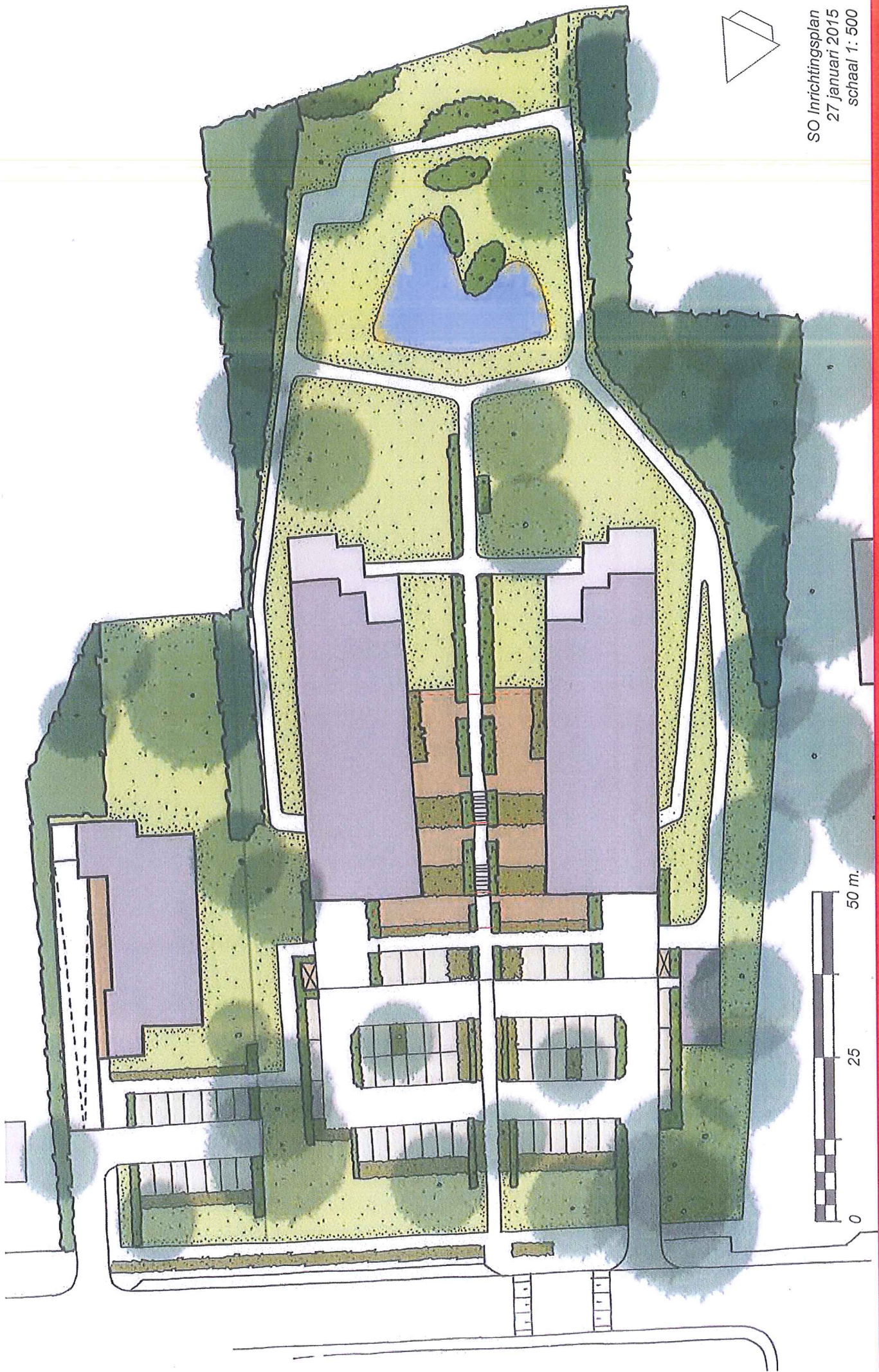
De locatie is rijk aan bomen, waarvan enkele fraai en waardevol zijn. Uitgangspunt is om dit potentieel zo veel mogelijk te benutten en waar mogelijk waardevolle exemplaren te behouden. Daarmee krijgen de nieuwe woningen een bijzondere kwaliteit cadeau. Uiteraard kunnen niet alle bomen behouden blijven. De oude bebouwing wordt immers vervangen door meer uitgespreide laagbouw. Toch zien we mogelijkheid om veel te handhaven.

De planvorming is vooraf gegaan door een bomeninventarisatie, gevolgd door een nadere inmeting en boomwaardering door een onafhankelijke deskundige (Hoogendoorn Boomadvies).

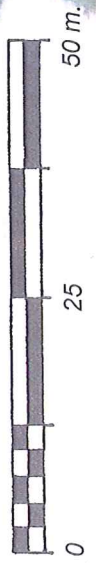
Een aantal bomen op de locatie is van bijzondere waarde en zijn de moeite waard om het plan erop in te richten. Het gaat dan met name om een aantal groepen van volwassen eiken, een fraaie Catalpa, een volwassen Robinia, een rode beuk, etc.. Veel van deze bomen staan langs de rand van het terrein, wat het relatief eenvoudig maakt om ze te behouden.

De locatie kent ook bomen die zouden mogen verdwijnen, zoals twee zieke kastanjes en de volgroeide populieren aan de zuidrand. Door deze hoge bomen te verwijderen wordt het contact met en het doorzicht naar het mooie beekdal aanzienlijk verbeterd.













Uit contact met de bewoners blijkt bovendien dat een gesloten groenstructuur laag wordt gewaardeerd. Dit genereert een gevoel van isolatie en afzondering. Er wordt daarom uitgegaan van een beheedzame kap en dunning, waardoor meer transparantie ontstaat, maar met behoud van de waardevolle bomen.



SO Inrichtingsplan
27 januari 2015
schaal 1: 500



Legenda plankaart

	Plangebied
	Bestaande bebouwing
	Beoogde nieuwbouw
	Verharding
	Parkeren
	Terras
	Bomen
	Bosvak
	Plantvak (grassen)
	Heestervak
	Gazon en tuin
	Water



Langsdoorsnede van de ruimte tussen de twee gebouwen van Beschermd Wonen

Inrichtingsplan

De positionering van de bouwvolumes van de twee doelgroepen is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de indeling is nauwgezet rekening gehouden met aspecten zoals de aard en wensen van de verschillende doelgroepen, de gebiedskwaliteit, het uitzicht op het dal, het benutten van het natuurlijk reliëf en het waar mogelijk behoud van waardevolle bomen. Daarnaast is rekening gehouden met de benodigde efficiëntie in routing, ontsluiting en parkeren en zijn voldoende terrassen en buitenruimtes opgenomen.

Uit diverse studies blijkt dat buitenruimte van grote waarde is voor de dementerenden en ook hoog gewaardeerd wordt door de aanhang, vrienden, familie, etc. (oftevel de mantelzorgers). Kenmerkend voor de kweisbare doelgroep is echter dat zij slecht mobiel zijn en dat een miniem hoogteverschil al een obstakel kan vormen. Daarom is ervoor gekozen om het terrein te terrasseran. Het natuurlijk hoogteverschil van ca. 6 meter vormt dan geen obstakel, maar wordt benut om de woonlagen een eigen tuinterras te geven. Via deze terrassen kunnen bovendien de twee gebouwen met elkaar verbonden worden, wat efficiënt is voor zorg en toezicht en

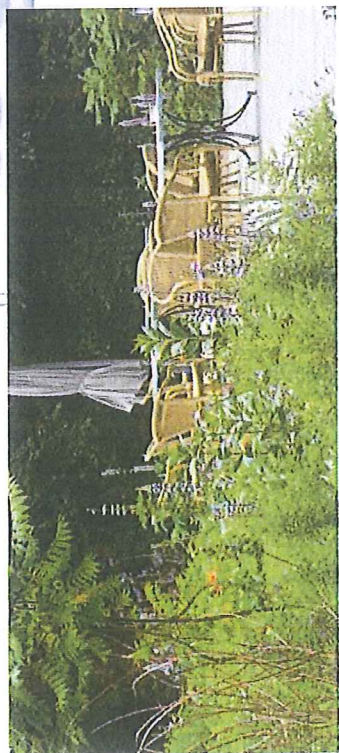
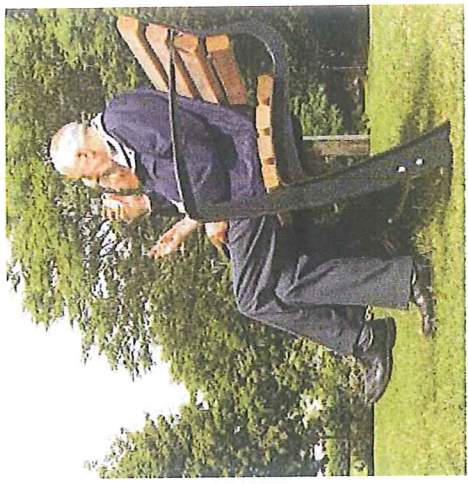
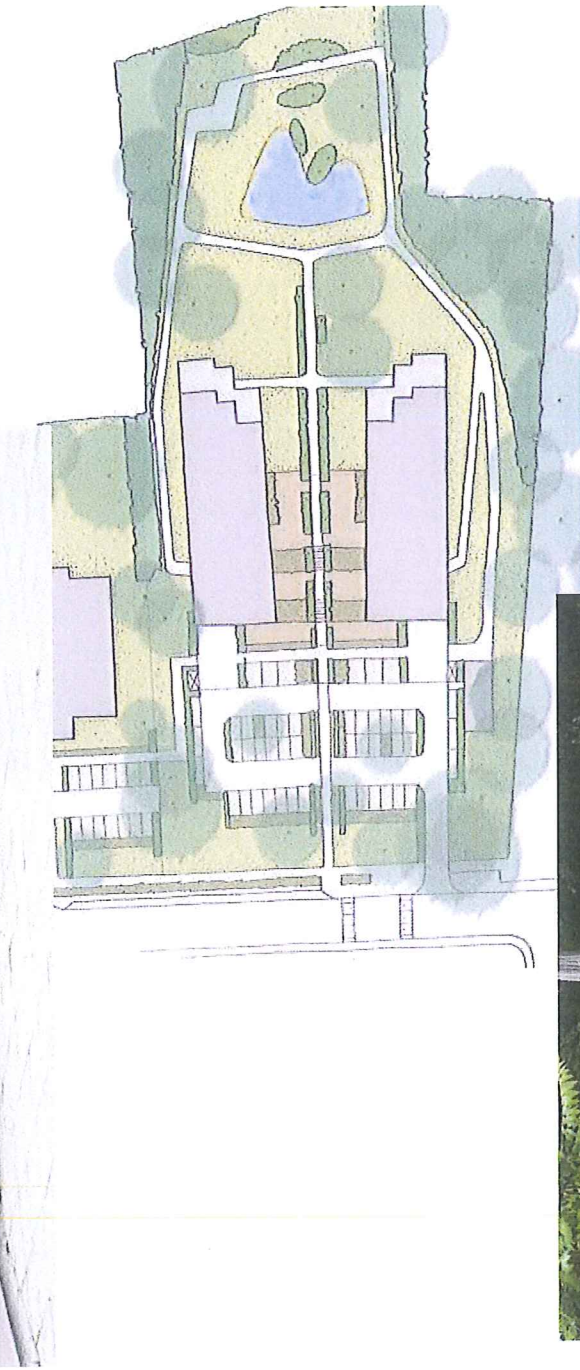
wat de interactie buiten de groep stimuleerd. Naast het tuinterras is er ook een collectieve tuin aan de zuidrand, grenzend aan het beekdal. Deze tuin biedt ruimte voor beweging en ontspanning en is met de lift bereikbaar. Voor een optimaal gebruik worden de paden zo vlak mogelijk aangelegd. Toch is het ontwerp zodanig dat zorgvuldig wordt aangesloten op zowel het natuurlijk hoogteverschil als op de stamvoetheogtes van de handhaven bomen.

Het "Wonen met een plus" is gesitueerd in een apart gedeelte van de locatie, dat eventueel kan worden afgesplitst. Het terrein is aan de voorzijde ingericht met een toegangsweg en parkeren. De overige zijden bestaan uit een collectieve tuin met een open inrichting. Het reliëf en enkele fraaie te handhaven bomen worden benut om het "Wonen met een plus" ruimtelijk in te passen.

Alle gebouwen hebben hun entree aan de kant van de Utrechtseweg. Het parkeren is groen ingepast. Voor het "Wonen met een plus" is het grootste gedeelte van het parkeren in een parkeerkeider opgenomen.



Referentiebeelden



Referentiebeelden

Parkeren

Wonen met een plus

norm

Huur etage midden/goedkoop: 1,4 ppl/won
Gezondheidscentrum: 2,4 / 100m²

te realiseren

28 woningen x 1,4 = 39,2
2 x 2,4 = 4,8

totaal te realiseren: 44

gerealiseerd

in garage: 28
op maaiveld, eigen terrein: 14
op maaiveld, langs de Utrechtseweg*: 2

totaal gerealiseerd: 44

Beschermd Wonen

norm

Verpleeg en verzorgingshuis: 0,6 ppl/won

te realiseren

80 x 0,6 = 48

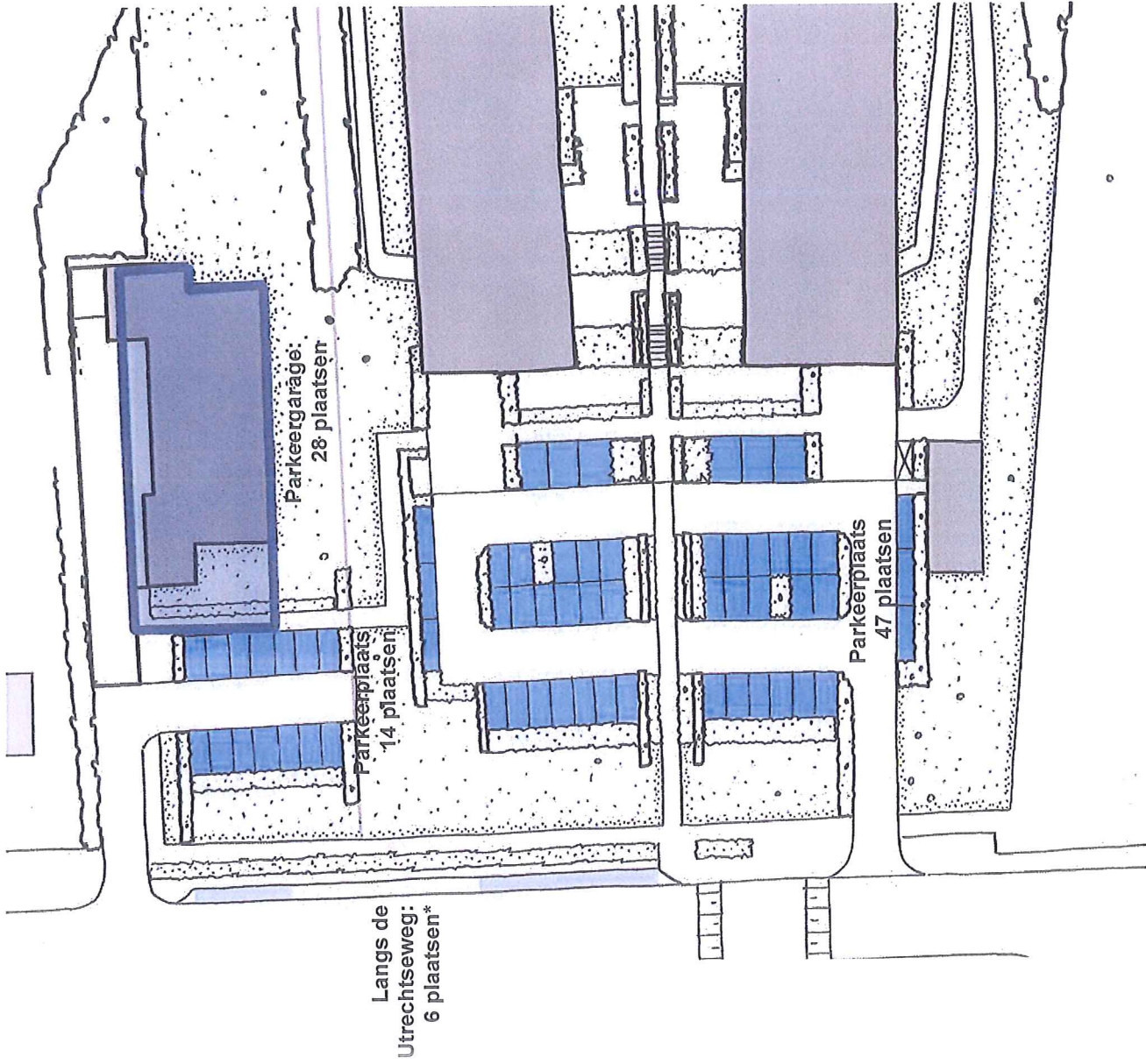
totaal te realiseren: 48

gerealiseerd

op maaiveld, eigen terrein: 47
op maaiveld, langs de Utrechtseweg*: 4

totaal gerealiseerd: 51

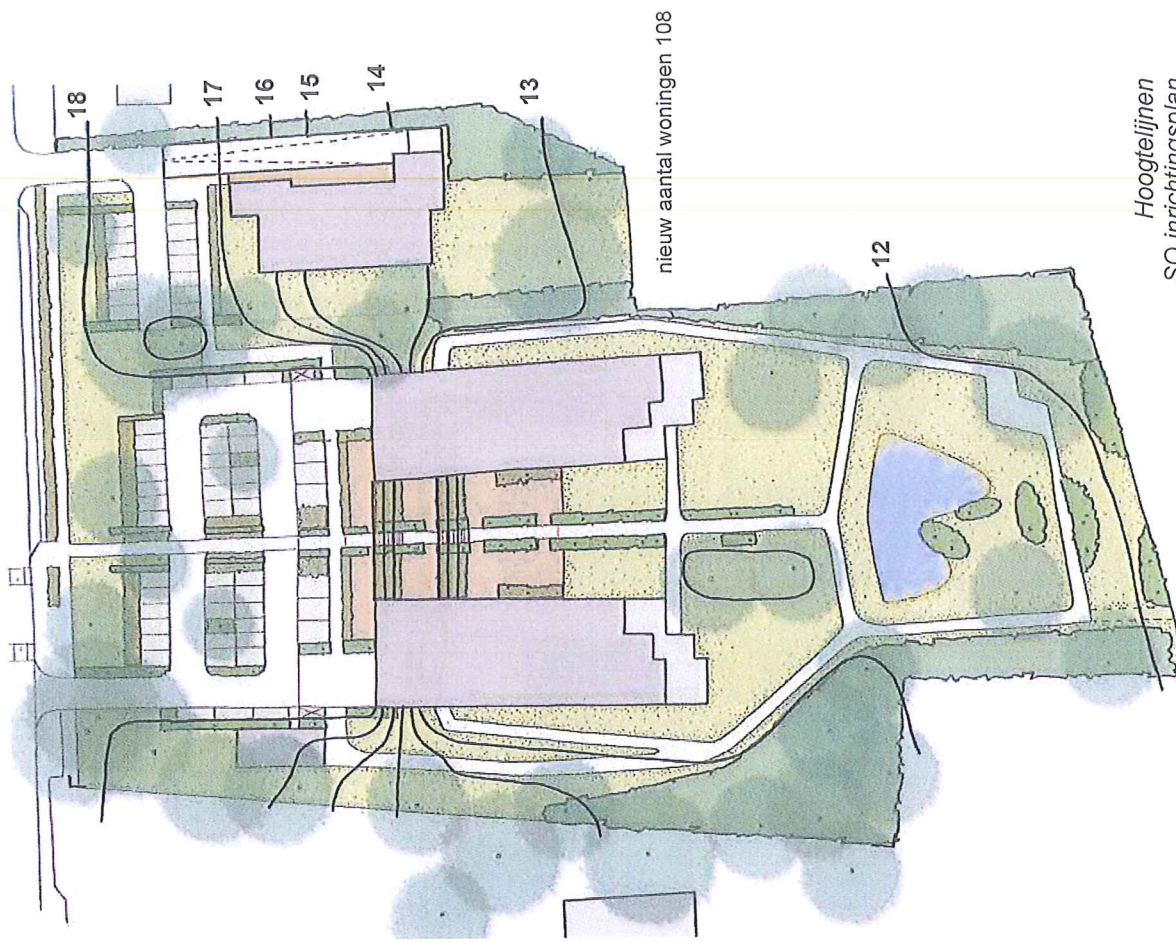
* In overleg met de gemeente Renkum mogen 6 parkeerplaatsen langs de Utrechtseweg worden toegerekend aan het Beekdal.





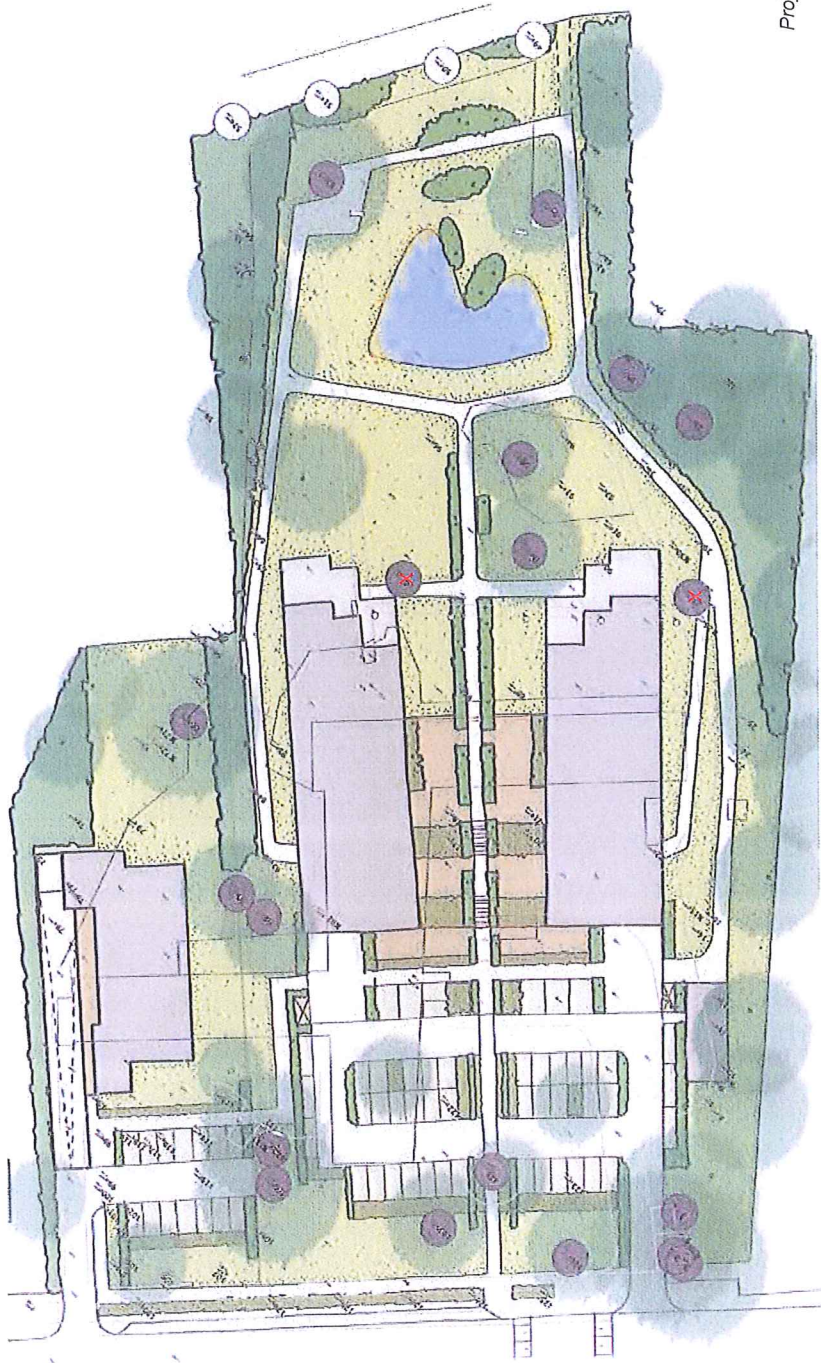
Projectie hoogteijnen
huidige situatie

(maten in meters, boven NAP)



Hoogtelijnen
SO inrichtingsplan

(maten in meters, boven NAP)



Projectie waardevolle bomen op de plankaart (X= noodzakelijke kap)

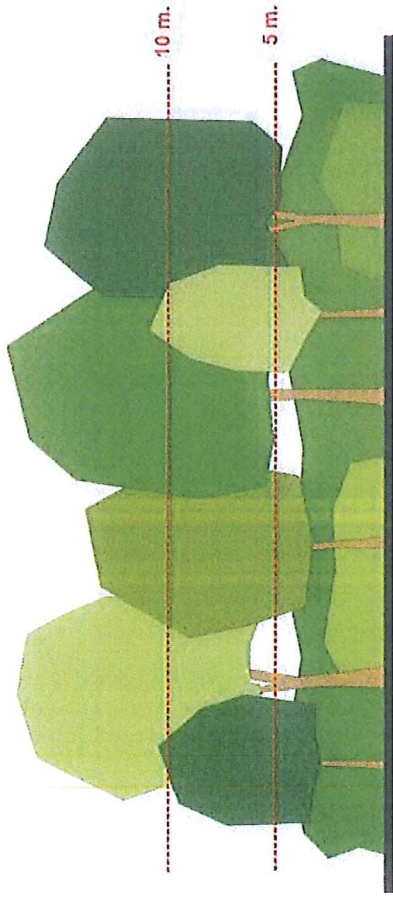
Transformatie groenstructuur

Het inrichtingsplan streeft naar het behoud van waardevolle bomen en een transformatie van het groen naar een open parkstructuur. Waardevolle bomen worden daarbij vrijgezet, waardoor zij beter tot hun recht komen. Enkele clumps van bomen die sterk in elkaar vergroeid zitten, worden eveneens gehandhaafd.

Op andere zorglocaties is vaak gebleken dat afgesloten groene randen een sfeer maken die te stil en te afgesloten is. Zeker voor de doelgroep van het beschermd wonen is een dergelijk uitzicht niet bevorderlijk voor het welzijn. De bewoners zijn gebaat bij uitzicht op de omgeving. Ze willen wat zien gebeuren. Niet alleen het passerende verkeer, maar ook de bezigheden op het volkstuincomplex, of mensen die een ommetje maken door het beekdal vormen een welkome afleiding.

Het zou dan ook niet wenselijk zijn om al het groen te handhaven op de locatie. De groenstructuren zijn de afgelopen decenia uitgegroeid tot dichte groene randen. Door de

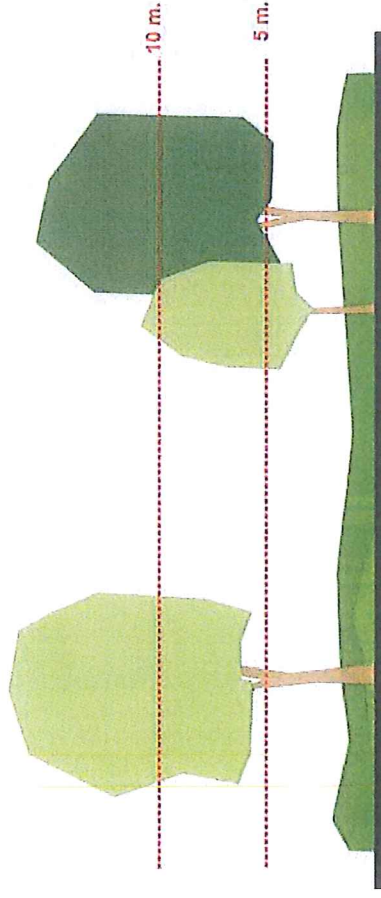
belangrijkste vrij te zetten en de onderliggende heesters en opslag te verwijderen, ontstaat een meer wenselijke situatie. De hoge heesters worden daarbij vervangen door lagere hagen of heesters. Omdat vooral de grote bomen gehandhaafd blijven, zitten takken en kroon al op zodanige hoogte, dat er vanuit de woningen grotendeels onderdeel gekeken kan worden. Waar nodig kan de situatie ook verbeterd worden door vakkundig boomonderhoud en bijvoorbeeld de boom op te kronen.



Principe gesloten groenstructuur, overeenkomstig met veel terreinranden in de huidige situatie



Huidige gesloten groenstructuren



Principe open groenstructuur, transformatie conform het inrichtingsplan



Referentiebeeld van het zorgvuldig vrijzetten van een waardevolle boom